



**COMUNE DI CASCINA  
PROVINCIA DI PISA**

**ORIGINALE**

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**N. 34 del 25/02/2025**

Rif. Proposta n. 62/2025

**OGGETTO: VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO - ATTO DI RICONIZIONE  
PER INDIVIDUAZIONE AREE ED IMMOBILI DA ASSOGGETTARE AD  
INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA ART. 125 E SUCCESSIVO ART.  
126 L.R. 65/2014 ATTO DI INDIRIZZO - APPROVAZIONE**

Il giorno venticinque del mese di Febbraio dell'anno 2025, la Giunta Comunale convocata in modalità mista (presenza fisica e/o videoconferenza) alle ore 14:30 nei modi e termini di legge e iniziata alle ore 14:40, si è riunita composta dai seguenti Signori:

<u>Cognome e Nome</u>	<u>Qualifica</u>	<u>Presenza</u>	<u>Assenza</u>	<u>Presenza in Videoconferenza</u>
BETTI MICHELANGELO	Sindaco	X		
MASI CRISTIANO	Vice Sindaco	X		
CIPOLLI PAOLO	Assessore	X		
MASONI IRENE	Assessore	X		
DEL GIUDICE BICE	Assessore	X		
MORI FRANCESCA	Assessore		X	
GUAINAI GIULIA	Assessore			X
LOCONSOLE CLAUDIO	Assessore	X		

Risultano Presenti n. 7 e assenti n. 1

Presiede la Seduta il Sindaco Michelangelo Betti, partecipa il Segretario Generale, Marzia Venturi, che risulta presente presso la sede comunale.

Il Sindaco, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale ad esaminare ed assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.



## COMUNE DI CASCINA PROVINCIA DI PISA

### LA GIUNTA COMUNALE

**Premesso che** il Comune di Cascina è dotato dei seguenti strumenti urbanistici:

- Piano Strutturale Intercomunale (P.S.I.) dei Comuni di PISA e CASCINA, approvato con Delibera di Consiglio Comunale di Pisa n. 30 del 28/03/2023 e con Delibera Consiglio Comunale di Cascina n. 28 del 27/04/2023, ed efficace dal 21.06.2023, data di pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione del PSI stesso sul BURT (BURT n. 25, parte II del 21.06.2023);
- Regolamento Urbanistico (RU) approvato con DCC n. 29 del 22/03/2000 e poi modificato da successive varianti: con DCC n. 11 del 19/03/15 il Comune di Cascina ha approvato la Variante di monitoraggio al Regolamento Urbanistico. Ad oggi il Regolamento Urbanistico risulta decaduto per la disciplina delle trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio I di cui all'art 95 comma 1 lett b) dal 31.03.2024.

**Premesso, altresì, che:**

- il PSI promuove Progetti Strategici Territoriali (P.S.T.), ai fini del conseguimento delle strategie intercomunali, sostenendo *“progetti di rigenerazione urbana connessi ad azioni di riqualificazione ambientale e paesaggistica quali modalità operative capaci di garantire il minor consumo di suolo e di creare nuove centralità basate sui criteri di sostenibilità e sicurezza ambientale, di sostenibilità socioeconomica e di efficientamento energetico. Tali progetti dovranno avere elevati standard di attrattività generata da qualità urbanistica e architettonica oltre che di accessibilità intermodale”*.
- il Comune di Cascina con deliberazione Giunta Comunale n. 118 del 03.08.2022, esecutiva, ha fissato il proprio indirizzo dando mandato agli uffici di elaborare la documentazione afferente all' avvio del POC, procedendo, al contempo, alla preparazione di due varianti urbanistiche “anticipatorie”, una delle quali per incentivare la Rigenerazione Urbana ai sensi degli art. 125 e 126 della L.R.T. n. 65/2014;
- con deliberazione Consiglio Comunale n. 79 del 14/12/2023,esecutiva, è stato approvato l'Avvio del procedimento per la formazione del Piano Operativo Comunale (P.O.C.) ai sensi dell'art. 17 della L.R. Toscana n. 65/2014 e ss. mm. ii. e della contestuale valutazione ambientale strategica (V.A.S.) ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 10/2010 e ss. mm. ii. in conformità alla L.R. n. 65/2014 e al PIT/PPR;
- con determinazione n. 958 del 07/10/2024,esecutiva, è stato affidato l'incarico relativo ai “servizi di ingegneria e architettura per la redazione del nuovo Piano Operativo del Comune di Cascina e di due varianti urbanistiche anticipatrici nonché per la redazione del Piano di Classificazione Acustica e del Piano Urbano del Traffico” al Raggruppamento RTP “Cascina” tra:
  - Studio Tecnico Associato Riccardo Breschi Sergio Fedi Alberto Santiloni Architetti, capofila (mandataria),
  - Architetto Andrea Giraldi, , Mandante,
  - A4 INGEGNERIA S.T.P. a R.L., Mandante,
  - Giovannelli, Masi, Cecconi & Associati. Studio Legale , Mandante,
  - META (Mobilità Economia Territorio Ambiente) srl, Mandante,
  - Pianificatore territoriale Fabio Iacometti , Mandante,



## COMUNE DI CASCINA PROVINCIA DI PISA

### Preso atto che:

- tra gli obiettivi del primo POC c'è quello di dare priorità agli interventi di rigenerazione urbana e, nell'ambito dei medesimi, alla realizzazione delle opere pubbliche (infrastrutture, verde urbano, spazi pubblici), in primis il recupero delle aree dismesse produttive con particolare rilevanza delle ex mostre del mobilio localizzate lungo l'asse Tosco Romagnola, molte già oggetto di compatti a recupero o di isolati di rinnovo urbano nel vigente RU di fatto mai attuati;
- nel paragrafo 4 della relazione di Avvio del POC si motiva l'esigenza della variante in oggetto nel modo seguente: *"Per quanto riguarda le aree produttive e commerciali dismesse, comprese le ex mostre, la disciplina delle schede norma non ha individuato, per i compatti oggetto di scheda, funzioni attrattive per il loro recupero. Altresì per le realtà non già assoggettate dal vigente strumento a piano unitario, ma su cui è facoltà da parte di privati poter chiedere perimetrazione e dimensionamento per il recupero, non c'è stata richiesta relativa ad interventi a scala superiore alla dimensione del solo lotto di proprietà, senza risoluzione dell'intero isolato, massimizzando al contempo il volume esistente"*;
- il Servizio Pianificazione Urbanistica, in collaborazione con i professionisti incaricati, ha predisposto bozza di variante al Regolamento Urbanistico vigente, comprensiva delle considerazioni sugli aspetti ambientali, redatta in conformità con quanto dichiarato nell'atto di avvio del procedimento del Piano Operativo Comunale (POC), che anticipa l'attuazione puntuale di strategie, obiettivi e azioni dello strumento di pianificazione urbanistica di cui è appena iniziata l'elaborazione;

### Considerato che:

- l'analisi oggi svolta è la continuazione del lavoro di esplorazione impostato con il PSI, quale approfondimento per l'integrazione del Quadro Conoscitivo relativamente alla cognizione del patrimonio edilizio esistente con funzione produttiva, commerciale, artigianale dismessa;
- le aree da inserire nella variante sono state estrapolate della mappatura, effettuata nel PSI, del tessuto produttivo dismesso, relativamente a quelle connotate da un'alta concentrazione di volumetrie dismesse/degradate rispetto al costruito dell'isolato di appartenenza e sulla base dei contributi ricevuti all'interno della procedura di redazione del POC;
- in conformità all'art. 122 della L.R. 65/2014, l'obiettivo di rigenerazione delle aree urbane degradate non può che essere l'incentivazione e la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente in quanto il processo di dismissione di queste aree interne al tessuto urbano implica la creazione di vuoti che costituiscono opportunità, al netto delle problematiche di tipo ambientale, sociale ed economico, in contesti strategici del tessuto;
- la metodologia di individuazione delle aree da porre a rigenerazione e il fine del recupero sostenibile con la sua articolazione in multicriteri saranno sostenuti con procedure di partecipazione civica come verifica dell'utilità collettiva degli interventi in attuazione dall'articolo 125 della L.R.T. 65/2014;

### Considerato, altresì, che:

- con l'art 125 della LR 65/2014 la Regione promuove gli interventi di rigenerazione urbana quale alternativa strategica al nuovo consumo di suolo;



## COMUNE DI CASCINA PROVINCIA DI PISA

- ai sensi del comma 2 del suddetto art. 125, il comune, in coerenza con i contenuti del PSI approvato, può provvedere all'individuazione delle aree e degli edifici oggetto di rigenerazione urbana, tramite una ricognizione da effettuare con apposito atto ;

- al comma 3 del richiamato art 125 viene individuato da cosa deve essere costituito l'atto di cognizione:

*a) la perimetrazione delle aree, da redigere su cartografie in scala 1:2000;*

*b) una scheda per ciascuna area avente i seguenti contenuti:*

*1) la descrizione dell'area individuata da cui risultino le condizioni di degrado presenti in coerenza con quanto espresso all'articolo 123, comma 1, lettere a) e b);*

*2) gli obiettivi di riqualificazione che si intendono conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione urbana, in coerenza con le finalità di cui all'articolo 122;*

*2 bis) le prescrizioni e le prescrizioni d'uso del PIT con valenza di piano paesaggistico da rispettare nonché le direttive a cui fare riferimento nella definizione degli interventi;*

*3) i parametri da rispettare nella progettazione degli interventi con particolare riferimento, alle altezze massime degli edifici ed all'indice di copertura dell'area;*

*3 bis) un quadro complessivo delle opere pubbliche che l'amministrazione comunale intende realizzare;*

*3 ter) le aree oggetto della perequazione urbanistica o della compensazione urbanistica di cui agli articoli 100 e 101;*

*3 quater) le misure di salvaguardia relative agli ambiti oggetto di rigenerazione urbana da rispettare fino alla approvazione del piano di intervento di cui all'articolo 126;*

*4) gli incrementi ed eventuali ulteriori premialità, da collegare agli interventi proposti in relazione agli obiettivi dichiarati, che non possono comunque superare la misura massima del 35 per cento della superficie edificabile esistente all'interno dell'area alla data di entrata in vigore della presente legge, o in alternativa, la densità massima esistente nelle aree contigue.*

### Dato atto che:

- la procedura prevista dalla variante in oggetto può essere schematizzata come di seguito:

- Elaborazione **atto di cognizione** ai sensi del comma 2 dell'art.125 della LR 65/2014 corredato dagli elaborati richiesti e sottoposto a verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art.5 comma 3 della LRT 10/2010;
- Approvazione atto di cognizione, art. 125 c 4 bis, con deliberazione di Consiglio Comunale ai sensi dell'art.30, con procedura art. 32, a tale atto è allegata la determinazione del NUCVA (autorità competente) in merito alla compatibilità ambientale;
- Decorso il termine dei 30 giorni delle osservazioni, la variante è approvata dal comune che controdeduce in ordine alle osservazioni pervenute e pubblica il relativo avviso sul BURT. Qualora non siano pervenute osservazioni, la variante diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto;



## COMUNE DI CASCINA PROVINCIA DI PISA

- Con la piena efficacia dell'atto di ricognizione con validità quinquennale dalla pubblicazione sul BURT, attraverso un percorso di informazione e partecipazione pubblica si procede all'apertura della procedura per la presentazione da parte dei privati **dei piani di intervento**, ai sensi dell'art.126 della LRT 65/2014, sulle aree contenute nell'atto di ricognizione, comprensivi delle indicazioni, dei tempi e della documentazione necessaria in riferimento al comma 2 dell'art. 126.

**Preso atto che**, a seguito del percorso metodologico sin qui delineato, le aree idonee da inserire nell'atto di ricognizione sono otto, come da sottostante elenco e come puntualmente individuate nell'elaborato “Atto di ricognizione per individuare aree ed immobili da assoggettare ad interventi di rigenerazione urbana” (**Allegato A**) alla presente deliberazione:

- 1) ARU.1 – Area in loc. San Lorenzo alle Corti, Via Tosco Romagnola;
- 2) ARU.2 – Area in loc. Visignano, Via Tosco Romagnola;
- 3) ARU.3 – Area in loc. San Frediano a Settimo, Via Tosco Romagnola;
- 4) ARU.4 – Area a Cascina, Via della Pace;
- 5) ARU.5 – Area a Cascina, Via della Pace;
- 6) ARU.6 – Area a Cascina, Via della Repubblica – Via Tosco Romagnola;
- 7) ARU.7 – Area a Cascina, Via della Repubblica – Via Tosco Romagnola;
- 8) ARU.8 – Area a Cascina, Via Bruno Genovesi.

**Considerato che** per ogni scheda ARU i contenuti di cui all'art 125 comma 3 lett b) sono stati così analizzati:

- localizzazione dell'ARU all'interno dei confini comunali e indicazione dell'UTOE di appartenenza nel PSI;
- inquadramento fotografico dell'area e delle trasformazioni subite dalla stessa nel corso degli anni (1954; 1975/76; 1999; 2007 e 2023);
- inquadramento Urbanistico e Catastale;
- dimensionamento dello stato attuale, descrizione dell'area, obiettivi di riqualificazione, prescrizioni e prescrizioni d'uso PIT-PPR;
- parametri da rispettare, destinazione d'uso ammesse, eventuali premialità, modalità di attuazione, misure di salvaguardia, elementi vincolanti per l'attuazione degli interventi, opere pubbliche che l'amministrazione comunale intende realizzare;
- prescrizioni ambientali;
- esemplificazione progettuale;
- quadro conoscitivo PSI per quanto attiene individuazione dei morfotipi, vincoli sovraordinati, pericolosità idraulica sismica e geologica;
- foto aerea con indicazione dei coni di vista e corrispondenti viste prospettiche.



## COMUNE DI CASCINA PROVINCIA DI PISA

**Ricordato, per completezza, che** conseguentemente alla definitiva approvazione dell'atto di ricognizione di cui al richiamato art. 125 LRT 65/2014, l'attuazione dei diversi interventi di rigenerazione urbana avverrà secondo la seguente procedura:

- I piani di intervento di cui all'art. 126 della LRT n. 65/2014, saranno pubblicati sull'albo pretorio e sul sito istituzionale (comma 2 art.126);
- Decorso il termine di 15 giorni per presentare eventuali osservazioni (comma 3 art.126), nei 15 gg successivi verrà effettuata la convocazione assemblea pubblica e la raccolta dei contributi (comma 4 art.126);
- Trascorsi ulteriori 15 giorni per recepimento di eventuali ulteriori osservazioni, successivamente alla pubblica assemblea, si procederà con l'approvazione in Consiglio Comunale dei piani di intervento motivando in ordine all'accoglimento o al mancato accoglimento delle osservazioni presentate durante il procedimento e dando atto della coerenza formale e sostanziale tra questi e la scheda di cui all'articolo 125, comma 3, lettera b);
- L'approvazione costituisce integrazione allo strumento di pianificazione urbanistica comunale nonché dichiarazione di pubblica utilità, comprensivo delle valutazioni ambientali e di compatibilità paesaggistica, ove previste dalla normativa di riferimento;
- Presentazione dei singoli permessi di costruire, da rilasciarsi previa stipula della relativa convenzione.

**Esaminata** la proposta di attuazione della procedura di Rigenerazione Urbana, costituente variante al vigente RU, anticipatrice degli obiettivi del redigendo POC, e ritenuta la stessa conforme agli obiettivi strategici sopra richiamati, ivi compresa la conseguente tempistica per la sua adozione ed approvazione.

**Ritenuto opportuno** fornire il proprio indirizzo in ordine alle attività tecnico-amministrative da porre in essere.

**Richiamato** l'art 48 del D.Lgs. 267/2000 in materia di competenza della Giunta Comunale;

**Dato atto che** il presente atto, in quanto atto di indirizzo, non necessita dei pareri di cui all'art 49 del D.Lgs 267/2000;

Con voti unanimi, legalmente resi;

### DELIBERA

- 1) **Di fornire il proprio indirizzo** per l'elaborazione tecnica conclusiva dell'atto di ricognizione avallando la metodologia e la procedura richiamata in premessa ed i contenuti proposti nell'elaborato



## COMUNE DI CASCINA PROVINCIA DI PISA

*“Atto di cognizione per individuare aree ed immobili da assoggettare ad interventi di rigenerazione urbana”* (**Allegato A**) dando mandato al Servizio Pianificazione Urbanistica di coordinare gli step successivi necessari.

- 2) **Di incaricare** la Responsabile E.Q. della Macrostruttura 1, Lavori Pubblici Patrimonio e Urbanistica, di adottare gli atti occorrenti per dare seguito alla presente deliberazione.
- 3) **Di provvedere** ai sensi dell'art 125 del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. - approvato con D.Lgs n 267/2000 e ss.mm.ii, all'affissione all'Albo pretorio della presente deliberazione con contestuale trasmissione in elenco ai capigruppo consiliari.
- 4) **Di dare atto** che chiunque ne abbia interesse può proporre ricorso contro il presente provvedimento al Tribunale Amministrativo Regionale della Toscana, oppure al Presidente della Repubblica, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla Pubblicazione della presente. I ricorsi sono alternativi.

### **Indi la GIUNTA COMUNALE**

In ragione della necessità di provvedere alla predisposizione di tutte le necessarie attività tecnico-amministrative nel rispetto degli obiettivi e del cronoprogramma fissato in fase di avvio del procedimento del POC;

Con successiva votazione e a voti unanimi legalmente resi;

### **DELIBERA**

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art 134, comma 4, del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" - T.U.E.L, approvato con D.Lgs 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

#### **Il Sindaco**

Michelangelo Betti

#### **Il Segretario Generale**

Marzia Venturi